

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 03/11/2022
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« RESIDENCE JADE »
SISE 1070 ANDERLECHT, RUE DENIS VERDONCK 4
BCE 0568.967.455**

L'assemblée compte, suivant la liste des présences :

Copropriétaires présents	7	7.160 quotités
Copropriétaires absents	4	2.840 quotités
Totaux	11	10.000 quotités
AG valide en participants	7	63,63 %
AG valide en quotités	7.160	71,60 %

Le 03/11/2022 à 19h15, les copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE JADE se sont réunis en assemblée générale ordinaire, dans la salle sise à 1210 Bruxelles, rue Willems 14, sur convocation régulière adressée par syndic GORGUN à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence, annexée à la présente.

ORDRE DU JOUR

1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération :

L'assemblée générale est valablement constituée dès lors que le double quorum est atteint ;

2. Composition du bureau

Délibération :

Madame MONNOYE Sarah se présente et est élue à l'unanimité ;

Syndic GORGUN prendra en charge la fonction de secrétaire conformément aux usages ;

3. Election d'un commissaire aux comptes

Délibération :

Monsieur DEKANDELAER Philippe est élu à l'unanimité ;

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

4. Dossier des malfaçons : procédure judiciaire & expertise en cours

Syndic : *il expose l'état de la procédure judiciaire en cours.*

Mme MONNOYE : le 20.10.2022, lors de l'expertise judiciaire, vous aviez dit qu'il libérait les appartements.

Syndic : de mon point de vue, il faut attendre la décision du juge pour statuer les responsabilités. Je ne peux pas vous dire dès maintenant si vous pouvez réparer les appartements.

M. BONNEFOY : c'était pour dire que les appartements sont insalubres et doivent être évacués.

Syndic : il n'y a pas d'insalubrité mais il y a effectivement des problèmes de sécurité. Selon l'architecte de M. MAHRI, il a 20% de responsabilité tout au plus mais cela ne vaut encore rien puisque c'est au juge de statuer. Avez-vous des questions ?

Mme MONNOYE : quel est le point le plus urgent ?

Syndic : c'est le point SIAMU. Je ne sais pas comment on va aborder tous ces problématiques, faut-il attendre la décision du Tribunal ? Peut-on lancer les travaux dès maintenant ? L'entrepreneur a été choisi par le conseil technique

M. DEKANDELAER : pourquoi on fait appel à cet entrepreneur ?

Syndic : il y a un cahier des charges assez précis et le conseil technique a visité l'immeuble avec cet entrepreneur.

Mme MONNOYE : oui mais le conseil technique peut visiter les lieux après si on choisissait un autre entrepreneur ?

Syndic : je pense que oui. Les travaux à réaliser sont en attente vu qu'on attend le devis de cet entrepreneur

Délibération :

n/a ;

5. Travaux à réaliser suite à l'expertise

Voir *supra*.

Délibération :

n/a ;

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

6. Dossier PROXIMUS : fibre optique

M. BONNEFOY : Proximus effectue les travaux par zone. Je sais que le trottoir est ouvert devant nous mais le raccordement via la cave n'a jamais été fait. Jusqu'à maintenant, on n'a pas eu de nouvelles. Il faut éviter d'installer des goulottes puisqu'en cas de conflit de voisinage, il y aura des coupures d'internet. Mais je ne demande qu'à avoir la fibre optique. Est-ce que tout le monde est d'accord ?

Syndic : à l'heure actuelle, il n'y a pas de fibre optique, l'important c'est l'installation pour le futur.

M. BONNEFOY : bein, qu'il finisse les travaux. Chez mes parents, les travaux ont commencé après nous et ils ont fini avant nous.

Syndic : je vais relancer Mme Slimani et voir ce qu'il en est.

Mme MONOYE : et qu'ils préviennent à l'avance, ce serait bien car je n'ouvre pas au technicien Proximus si ce n'est pas annoncé au préalable.

Syndic : oui, Proximus définit des périodes de passage, je vous aviserai. J'ai constaté que M. MARIE n'a pas prévu de gaine pour le passage des câbles.

M. VAN CANEGEM : je pense que tous les appartements sont connectés.

M. BONNEFOY : je suis pour qu'on ouvre tout et on referme tout une fois pour de bon.

Délibération :

n/a ;

7. Installation de caméras : quid ? (Devis voir cloud)

Syndic : j'ignore s'il y a utilité de placer des caméras depuis le départ de Mme BERRYAN, locataire de l'AIS.

M. BONNEFOY : moi je ne sais pas qui habite dans l'appartement en bas, je suis dérangé par cette situation. L'AIS m'a dit qu'elle ne sait pas qui reste là et qu'elle ne sait pas les expulser.

M. DEKANDELAER : je pense que j'avais dit il y a deux ans de m'aviser lorsque vous vous plaigniez auprès de l'AIS, vous pouvez me mettre en copie pour que je puisse intervenir.

M. BONNEFOY : une personne est arrivée hier, les meubles n'étaient même pas déballés. Les trois appartements ne sont pas utilisés. C'est en faisant la visite des appartements avec vous qu'on a pu constater ça. Ces gens là détruisent les parties communes. Ils tapent avec un ballon sur la porte. Combien de fois on a dû intervenir au niveau de cette porte.

M. DEKANDELAER : je suis le propriétaire et c'est moi le propriétaire.

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

Syndic : vous pouvez me transmettre vos griefs pour que j'avise M. DEKANDELAER.

Mme MONNOYE : avec Mme BERRYAN, c'est allé jusqu'aux menaces de mort. J'ai dû appeler furieux l'AIS avec menace judiciaire. C'est à ce moment-là que l'AIS a commencé à bouger. Pendant cette période COVID, il y a eu un énorme bazar, ils ont pris une fille et l'en emmené de force en voiture. J'ai pris la plaque et a dénoncé la situation à la police. Je pense qu'il s'agit d'un proxénète qui emmenait une fille. Mme BERRYAN a cru que c'est elle que j'ai dénoncée à la police alors que rien n'avoir. Puis elle me surveillait tout le temps, elle venait au garage pour nous crier dessus. Tout le monde a eu des problèmes avec cette dame.

M. BONNEFOY : j'étais un peu content qu'elle soit là puisqu'elle assurait de fait une mission de surveillance. Mais c'était devenu invivable, je dois le reconnaître.

Mme MONNOYE : avec l'AIS, on n'a jamais eu de bonnes relations. C'est histoire de Mme BERRYAN a pris de années pour être solutionnée. Quand on sait quel appartement pose problème, on se retourne vers le syndic, je n'ai pas à me tourner vers M. DEKANDELAER.

Syndic : je ne sais pas si c'est encore d'actualité car je ne reçois plus autant d'appel qu'avant. Normalement il devrait y avoir un sas dans l'entrée de l'immeuble.

Mme MONNOYE : moi ça me dérange, car les agressions dans les sas, c'est monstrueux. Si on met un sas, j'exige une caméra avec double verrou etc. La sécurité de la personne n'est pas à négliger.

M. BONNEFOY : on est 6-7 copropriétaires et 2-3 locataires arrivent à faire ce qu'ils veulent dans notre immeuble.

M. VAN CANEGEM : n'oubliez pas la gestion des images en cas d'installation de caméra.

Syndic : si on veut installer un sas, il faut également un système de clé sécurisé (+50€ pièce) afin de maintenir la sécurité du bâtiment.

Délibération :

- A l'unanimité, l'AG décide d'installer des caméras lorsque le sas à l'entrée de l'immeuble sera installé ;
- A l'unanimité, il est décidé que le syndic, pour le choix de l'entrepreneur et le mode de financement de l'installation des caméras, interrogera le comité suivant qui statuera à majorité simple : Mme MONNOYE, M. DEKANDELAER et M. VAN CANEGEM ;

8. Interventions réalisées :

- a. Remplacement des plafonniers (x2) + réglages détecteurs**
- b. Fixation lampe garage**
- c. Couvres-murs suite tempête (dossier sinistre assurance)**

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

d. Réglage porte entrée immeuble (x2)

e. Parlophonies sonnettes

Délibération :

- A l'unanimité, l'AG décide d'imputer privativement la facture AVL 2021/305, par parts égales, au lot A09 (DEKANDELAER) et A10 (AYASINEN) ;
- A l'unanimité, l'AG demande au syndic de prendre les dispositions réglementaires nécessaires afin d'interdire l'utilisation des sonnettes en mode d'ouverture automatique ;

9. Mégots de cigarettes provenant du voisin

Syndic : ce point était demandé par Mme GHITA qui n'est pas présente ce soir.

M. BONNEFOY : le problème ne se pose plus depuis qu'ils ont compris qu'ils pouvaient fumer sur leur terrasse.

Délibération :

n/a ;

10. Interpellation de M. SBAGHI concernant l'arbre se trouvant dans le petit jardin

Syndic : il s'agit d'un voisin qui nous demande de couper la branche de notre arbre qui s'appuierait sur notre mur. Il dit que si on ne fait rien, il agira judiciairement.

M. BONNEFOY : on avait acté que Katia allait s'occuper de ce jardin.

Délibération :

A l'unanimité, l'AG décide de ne pas réagir ;

11. Entretien du petit jardin

Syndic : je propose de postposer ce point.

Délibération :

A l'unanimité, l'AG reporte ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ;

12. Porte garage : entretien

Délibération :

A l'unanimité, l'AG reporte ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ;

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

13. Uniformisation de la forme des noms sur les sonnettes

M. DEKANDELAER : c'est accessoire par rapport à notre situation.

Syndic : on demande de respecter une police d'écriture pour les sonnettes.

Mme MONNOYE : moi je l'ai fait avec un Dymo .

M. DEKANDELAER : oui ça marche en Dymo. On peut demander à un serrurier de remplacer les clefs de la sonnette et une fois par an, on peut réactualiser les noms. C'est mieux si c'est quelqu'un sur place qui s'en occupe, ne me dites pas qu'il faut un électricien pour effectuer cette tâche.

M. BONNEFOY : oui, je peux faire ce travail. Monsieur le syndic, vous m'envoyez des milliers de mail par an, je peux bien effectuer ce travail.

Délibération :

A l'unanimité, l'AG confie à M. BONNEFOY la tâche de mettre à jour les noms sur les sonnettes chaque année au mois de janvier, moyennant un défraiement annuel de 50€ ;

14. Approbation des comptes

1 01.01.2019 > 31.12.2019**

2 01.01.2020 > 30.06.2020**

3 01.07.2020 > 30.06.2021**

M. DEKANDELAER : il me semble que tout soit correct pour les deux exercices précédents.

M. BONNEFOY : je voudrai qu'on acte le fait que les locataires de M. AYASINEN ont piqué l'électricité des parties communes. C'est la raison pour laquelle les frais d'électricité avaient explosé.

Syndic : effectivement, l'expert a remarqué que quelqu'un a trafiqué l'électricité des communs. Mais le vol qui est une infraction pénale ne peut être imputé qu'à la personne responsable (occupant) et non au copropriétaire.

M. BONNEFOY : Mme BERRYAN m'avait expliqué que cette dame sortait avec un turc qui gérerait un réseau de prostitution. Mais maintenant ça s'est calmé. Il n'y a plus de vol d'électricité. On ne dispose pas de plan électrique fiable.

Délibération :

A l'unanimité, l'AG approuve les décomptes du 01.01.2019 au 30.06.2021 et donne décharge au syndic ;

15. Approbation des comptes du 01.07.2021 au 30.06.2022 + décharge

Mme MONNOYE : tout me semble bon.

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

M. BONNEFOY : c'est correct.

Délibération :

A l'unanimité, l'AG approuve les décomptes du 01.07.2021 au 30.06.2022 et donne décharge au syndic ;

16. Présentation du budget 2023

LIBELLE	ECHEANCE	MONTANT	MENSUALITE
ASCENSEUR ENTRETIEN - ATM			
LIFT	Annuelle	800	66,67
ASCENSEUR CONTRÔLE - ELECTRO	Annuelle	280	23,33
POLICE INCENDIE - VIVIUM	Annuelle	770	64,17
ELECTRICITE - ELECTRABEL	Mensuelle	100	100
EAU - VIVAQUA	Mensuelle	20	20
NETTOYAGE - HAUSER SERVICE	Mensuelle	200	200
BANQUE - KBC	Annuelle	50	4,17
FRAIS D'ADMINISTRATION	Mensuelle	410	410
ENTRETIEN EXTINCTEURS - BGS	Annuelle	85	7,08
ENTRETIEN DIVERS	Annuelle	920	76,67
		11665,08	972,09
		€/an	€/mois

Délibération :

A l'unanimité, l'AG adopte le budget 2023 ;

17. Constitution d'un fonds de réserve légal (5%)

Délibération :

A l'unanimité, l'AG adopte cette résolution ;

18. Reconduction du mandat de syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire

Délibération :

A l'unanimité, l'AG adopte la résolution ;

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

19. Points divers

1. Syndic : Infrasonore nous a remis son rapport avec une petite facture que j'ai imputé sur les provisions. Dans quelques mois, il y aura encore des frais d'expertise. Il s'agit d'un immeuble neuf et c'est normal que le fonds de réserve de l'immeuble ne soit pas garni de manière significative.

2. Syndic : Concernant le dossier sinistre pour la plateforme, l'assurance indemnise à hauteur de 3.000€ alors que les travaux ont coûté 1.500€

3. M. BONNEFOY : quid de la firme de nettoyage. Syndic : l'ancienne société a cédé son portefeuille et le nouveau gérant s'est trompé dans les chiffres et les a revus à la baisse. J'ai préféré ne pas le signaler.

4. Mme MONNOYE : la commune a fait le nécessaire concernant l'effondrement au niveau du trottoir.

5. M. VAN CANEGEM : l'utilisation des garages est toujours exclue ? Syndic : oui selon l'expert car le gaz ne serait pas aux normes. Ce ne serait pas aéré suffisamment et les tuyauteries de gaz non protégées passent par le parking, en cas d'incendie, tout peut exploser.

6. M. VAN CANEGEM : quid des encombrants ? Syndic : la dernière fois, cela n'a pas trop attiré mon attention, c'est qu'il n'y avait pas beaucoup. M. BONNEFOY : des occupants jettent leur poubelle dans la rue, on risque d'avoir une amende

7. Mme MONNOYE : pour le stock, on peut le partager, c'est accessible via la porte près de la grille ? Il faut ouvrir nous n'avons pas les clés

8. M. VAN CANEGEM : quid pour les recharges électriques vélos par exemple. Syndic : tant que les normes SIAMU ne sont pas respectés, il n'est pas recommandé d'installer des chargeurs. M. DEKANDELER : si on doit mettre les garages en ordre, on pourrait se poser la question de savoir ce qui est nécessaire de faire pour l'installation d'une borne électrique. Bien sûr, si aucune voiture ne peut passer, ça n'en vaut pas la peine. M. VAN CANEGEM : je pensais pour les vélos.

9. M. BONNEFOY : on a des hottes qui ne sont pas reliées aux sorties extérieures, je voudrai faire une évacuation vers l'extérieur, vous m'aviez dit qu'il faut l'accord de l'entrepreneur. Syndic : il faut le faire mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

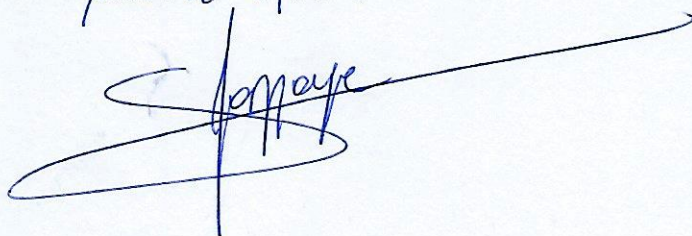
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h02.

Bruxelles, le 03/11/2022.

ACP JADE VAN SOUST
BCE 0568 967 45T
Assemblée générale ordinaire du 03/11/2022

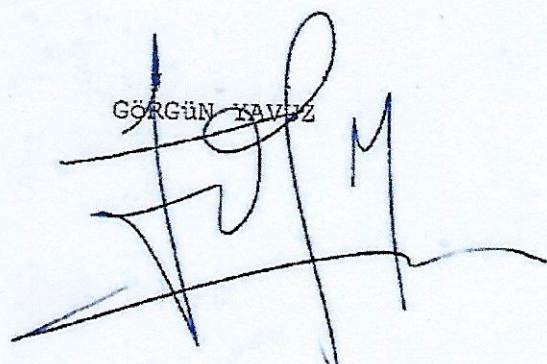
Je déclare avoir lu le PV de ce jour et atteste qu'il présente fidèlement le déroulé et les discussions tenues lors de cette assemblée.

Président(e) de l'Assemblée,
Mm/Mr. NONNOYE SARAH .

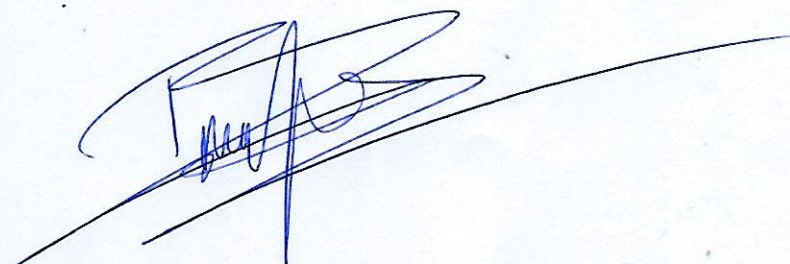
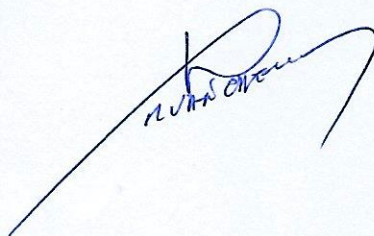
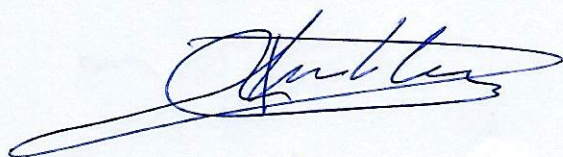


Secrétaire,
SYNDIC GORGUN

GÖRGÜN KAVUZ



Copropriétaires présents en fin de séance




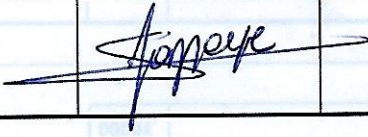

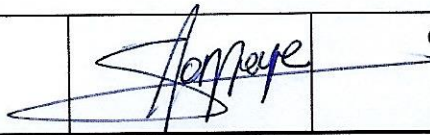

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

ACP JADE
Rue Denis Verdonck 4
1070 Anderlecht
0568.967.455

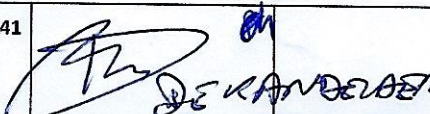
Feuille de présence

Assemblée générale du 03/11/2022

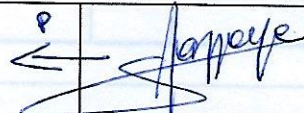
Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
M. AYASINEN Mohamed & M. VIROT Olivier Rue Van Soust 18/10 1070 ANDERLECHT	846			1
A10 (783), P5 (63)				
M. VAN CANEGEM Marc Rue du Grand Veneur 35 1170 Bruxelles (Watermael-Boitsfort)	520			2
A01 (457), P1 (63)				
M. ZAVALKOVSKI David Rue Van Soust 18/4 1070 ANDERLECHT	1093			3
A04 (1030), P3 (63)				
Madame BUCKEN Véronique Rue Henri Maubel 29 1190 Forest	786	DEKANDELA		4
A02 (786)				
Madame GHITA Camelia Rue Van Soust 18/6 1070 Anderlecht	859			5
A06 (796), P2 (63)				
Madame MONNOYE Sarah Rue Van Soust 18/8 1070 Anderlecht	1074			6
A08 (1074)				
Monsieur BONNEFOY Nicolas Rue Van Soust 18 / 11 1070 Anderlecht	1075			7
A11 (1075)				

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

Monsieur DEKANDELAER Philippe Rue Henri Maubel 29 1190 Forest	1541		8
A03 (712), A09 (829)			

Monsieur MOUHAT Mohamed Rue Van Soust 18/7 1070 Anderlecht	1072		9
A07 (1072)			

Monsieur RAHMANI Kawtar Rue Van Soust 18 1070 Anderlecht	1071		10
A05 (1071)			

SPRL MABEL EXPORT M. MOUHAT Mohamed Avenue Clemenceau 99 1070 Anderlecht	63		11
P4 (63)			

Copropriétaires : 11 Lots : 16	10000
-----------------------------------	-------

Nombre de propriétaires présents : 4.....

Nombre de propriétaires représentés : 3.....